



COMUNE DI PANDINO FRAZIONE NOSADELLO (CR)

Proprietà: - Venturini Michele – Rossi Stefano – Bertazzoli Nadia Celestina

PIANO DI LOTTIZZAZIONE “GREEN VILLAGE”

Ambito di trasformazione C.R. 8b – art. 12 P.G.T. Vigente



ALLEGATO:

04

**PERIZIA MONETIZZAZIONE
AREA STANDARD**

PROGETTISTI:

- Arch. Galli Cristiano
- Geom. Galli Ezio Donato

PERIZIA MONETIZZAZIONE AREA STANDARD

Piano di lottizzazione in Comune di Pandino fr. Nosadello denominato "GREEN VILLAGE"

Art.12 NTA C.R.8.b-Nosadello Ovest

Oggetto: Perizia di stima per monetizzazione dell'area standard ex art.46 comma 1 lett. a) L.R.12/2005

La presente stima stabilisce il valore della monetizzazione alternativa alla cessione, che come previsto dall'art.46 della L.R. n. 12/2005 deve essere pari ad una somma commisurata alla utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

Pertanto il valore di monetizzazione dell'area standard è la sommatoria tra il valore di acquisto di aree per servizi e l'utilità economica per la mancata cessione.

L'utilità economica per la mancata cessione è il valore dell'area nuda priva della capacità edificatoria.

Il valore di acquisizione di aree per servizi nella zona ove previsto l'intervento si ritiene, in base ad analisi con i valori di un comune limitrofo per stessa zona, pari a circa €/mq. 30,00.

Considerato i valori di mercato vigenti dei terreni residenziali in base alle valutazioni degli esperti di settore, e nel periodo di presentazione della pratica sono variabili e quello riscontrato è di €/mc. 110,00.

Ritenuto applicabile un valore, considerata l'ubicazione in frazione di Nosadello, pari al 85% del valore di zona si ottiene un valore:

$$\text{€/mc. } 110,00 \times 85\% = \text{€/mc. } 93,50$$

Considerato un indice di zona pari a 0,56 mc/mq e una altezza virtuale di mt. 3,00 si ottiene un valore di area edificabile al mq. pari a:

$$\text{€/mc. } 93,50 \times 0,56 \text{ mc./mq.} \times 3,00 = \text{€/mq. } 157,08$$

considerato che il valore dell'area nuda priva della sua capacità edificatoria si ritiene pari ad un 10% del valore di mercato dell'area edificabile si ottiene un valore dell'area priva della capacità edificatoria pari a:

$$\text{€/mq. } 157,08 \times 10\% = \text{€/mq. } 15,70$$

Il valore totale della monetizzazione sarà pertanto pari a:

$$\text{€/mq. } 30,00 + \text{€/mq. } 15,70 = \text{€/mq. } 45,70 \text{ arrotondato € } 46,00$$

I Tecnici
Arch. Galli Cristiano
Geom. Galli Ezio Donato